

Bebauungsplan Nr.

I/S 2 a

**„Ortsmitte“
- Teilplan 3 -**

Textliche Festsetzung

1.3 Angaben der Rechtsgrundlagen ,

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW S. 766);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW. S. 766).

Anmerkung

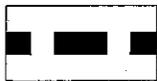
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

1.4 **Textliche Festsetzungen , Zeichenerklärungen und Hinweise**

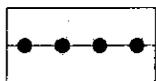
0. **Abgrenzungen**

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

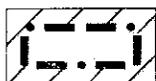


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und Sonstigen Gebieten

gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet – WA -

gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind

nach der Art der Nutzung gemäß § 4 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

gemäß § 4 (3) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,

3. Tankstellen.



Mischgebiet – MI -

gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind

nach der Art der Nutzung gemäß § 6 (2):

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) und (6) die gemäß § 6 (2) und (3) BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
4. Anlagen für kirchliche Zwecke.

Hinweis:

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Teile des überbaubaren Flächen des Mischgebietes sind lärmvorgebelastet (siehe auch: Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 2.3.3.1).



Gewerbegebiet – GE (N)-

gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind

nach der Art der Nutzung gemäß § 8 (2) in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO:

1. Gewerbebetriebe, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

gemäß § 8 (3) BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind

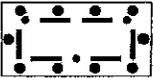
gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Sofern in den Baugebieten (WA – MI – GE(N)) Veränderungen des Geländes durch Aufschüttung herbeigeführt werden, sind die Geländeauffüllungen mit versickerungsfähigem Bodenmaterial (Durchlässigkeitsbeiwert mindestens $K_f = 1 \cdot 10^{-4}$ bis $K_f = 1 \cdot 10^{-5}$) vorzunehmen.

2. Flächen für den Gemeinbedarf

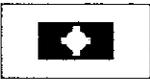
gemäß § 9 (1) 5 BauGB



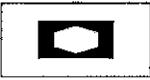
Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



sozialen Zwecken dienende Einrichtungen



3. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI)

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE(N)) gelten die Höchstwerte der BauNVO, soweit die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) nicht entgegensteht.

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

z.B. 1,2

zulässige Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI), z.B. GFZ 1,2.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gelten die Höchstwerte der BauNVO, soweit die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) und zulässige maximale Gebäudehöhe nicht entgegenstehen.

3.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 3 Vollgeschosse

3.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

a) Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI)

z.B. TH max. 6,0 m Die Traufhöhe (TH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß, z.B. 6,0m, überschreiten. Ausnahmen sind nur bei geneigter Geländeroberfläche zulässig.

z.B. FH max. 12,0 m Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß, z.B. 12,0m, überschreiten. Ausnahmen sind nur bei geneigter Geländeroberfläche zulässig.

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte:

- Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe),
- bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern, Oberkante der Dachhaut (Firsthöhe).

Unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen ausgebauten öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.

Im Einzelnen gelten folgende Bezüge:

- MI-Gebiet entlang der Buschkampstraße: Verkehrsfläche der Buschkampstraße
- MI-Gebiet entlang der Krackser Straße: Verkehrsfläche der Krackser Straße

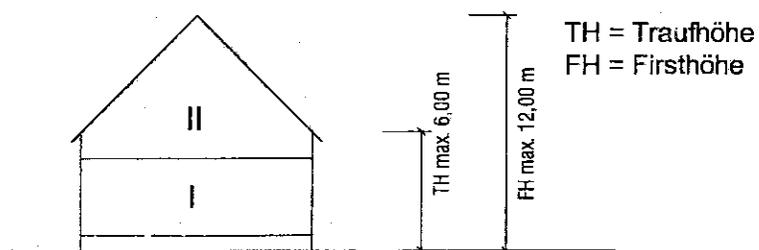
- WA-Gebiet entlang der Hermann- Windel-Straße: Planstraße A bzw. Regattaweg

Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

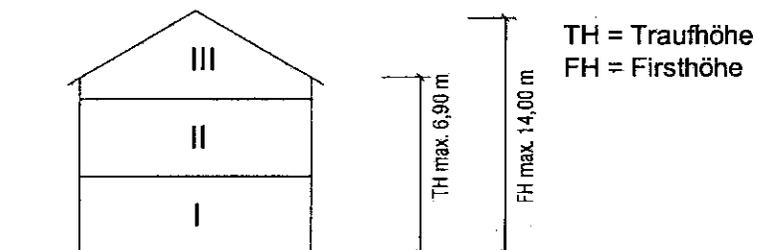
Hinweis:

Die nachfolgenden Systemquerschnitte dienen zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhen- und Traufhöhenbegrenzung.

Beispielhafter Systemquerschnitt durch ein Gebäude mit zwei Geschossen mit Satteldach



Beispielhafter Systemquerschnitt durch ein Gebäude mit drei Geschossen mit Satteldach



b) Höhe baulicher Anlagen im GE(N)-Gebiet

GH max. 10,0m

Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Metern.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

In dem Gewerbegebiet (GE(N)) eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Aufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, technische Anlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 3,0 m.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte:

- Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe),
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche der Krackser Straße (Mitte Fahrbahn).

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

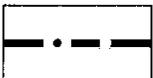
o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge bis maximal 70,0 m zulässig.

E/D Einzel- und Doppelhäuser zulässig

D/H Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nicht entgegenstehen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

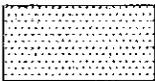
gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet – WA-, im Mischgebiet – MI - und Gewerbegebiet – GE(N) - bis auf die festgesetzte Einschränkung im Bereich der Vorgartenflächen (siehe hierzu Ziffer 14) innerhalb der überbaubaren und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Verkehrsfläche

 116.01
ü. NN

mit Angabe der geplanten Ausbauhöhe der Verkehrsfläche in Meter über NN (z.B. 116.01 ü. N.N.)

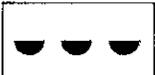
Anmerkung:

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z. B. in Straßenbegleitgrün, Fahrbahnen und dergleichen ist nicht verbindlich festgesetzt, sondern nur nachrichtlich dargestellt.

 Sichtdreieck

Die Sichtfeldfläche (Anfahrtsicht) ist oberhalb einer Höhe von 0,70m – gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand – von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bewuchs freizuhalten.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

 Bereiche ohne Grundstücksein- und ausfahrten

Private Verkehrsfläche

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

 Zweckbestimmung:

Befahrbarer Wohnweg (BW)

7. Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 BauGB

Versorgungsflächen

gem. § 9 (1) 12 BauGB



Zweckbestimmung:

Trafostation

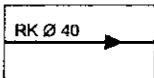
Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) 13 BauGB

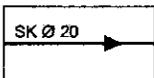
Hinweisende Darstellung von vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Anmerkung:

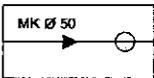
Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur soweit dargestellt, wie sie entweder zur Verständlichkeit des Bebauungsplanes dienen oder wenn sich aus der Lage der vorhandenen bzw. geplanten Leitungen Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.



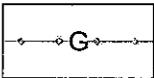
vorhandener Regenwasserkanal (RK)



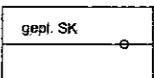
vorhandener Schmutzwasserkanal (SK)



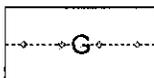
vorhandener Mischwasserkanal (MK)



vorhandene Gashochdruckleitung (G)



geplanter Schmutzwasserkanal



geplante Gashochdruckleitung (G)

Ver- und Entsorgungsleitungen erfordern entsprechende Schutzstreifen und einen Verzicht z. B. auf Überbauung und Bepflanzung. Bauliche und andere Veränderungen im Bereich der Leitungstrassen erfordern daher eine Abstimmung mit den entsprechenden Leitungs-

trägern. Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen sowie der Regen- und Schmutzwasserkanäle dürfen - soweit nichts anderes bestimmt ist - in einem Abstand von mind. 2,50 m (Gasleitung mind. 2 m) beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich dürfen die Leitungs- bzw. Kanaldeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

gemäß § 9 (1) 14 BauGB

8.1 Beseitigung des im Allgemeinen Wohngebiet – WA -, Mischgebiet – M I- und Gewerbegebiet – GE(N) - anfallenden Niederschlagswassers gem. § 51 a LWG

Das aus dem Wohn- und Mischgebiet anfallende sowie das unverschmutzte Niederschlagswasser des Gewerbegebietes ist dezentral über die belebte Bodenzone auf den Privatgrundstücken zu versickern.

Bereich 1

Im Bereich 1 (GW-Flurabstand 1,5 bis 2,0m) ist die Versickerung über die belebte Bodenzone anhand einer Muldenversickerung durchzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass die Mulden jeweils auf der westlichen Seite des Grundstückes angeordnet werden.

Bereich 2

Innerhalb des Bereiches 2 (GW-Flurabstand >2,0m) kann zur Versickerung zwischen einer Muldenversickerung oder einem Rohr-Rigolen-System (spülfähig mit Kontrollschacht) gewählt werden. Muldensysteme (ggf. in Verbindung mit einer Rigole) sind zu favorisieren.

In jedem Fall sind die zulässigen Abstände gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 einzuhalten. Alle Keller im Baugebiet sind aus wasserundurchlässigem Beton herzustellen.

Sofern in dem Gewerbegebiet eine mechanische Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß des Rd. Erl. des MURL vom 04.01.1988 notwendig ist, hat diese durch private Regenklärbecken zu erfolgen.

Für die Versickerung sind auf den Grundstücken ausreichende Flächen freizuhalten.

8.2 Beseitigung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen des Regattaweges sowie der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers gem. § 51 a LWG

Die Versickerung ist in Form von straßenbegleitenden Mulden bzw. einer zentralen Versickerungsfläche durchzuführen, wobei das im nördlichen Bereich sowie das im Regattaweg anfallende Niederschlagswasser über eine Pflasterrinne Vorflut zur entsprechenden Mulde erhält. Die Mulden sind in einer Breite von mindestens 2,5 m anzulegen und durch geeignete konstruktive Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

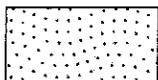
8.3 Beseitigung des auf den privaten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers gem. § 51 a LWG

Die Versickerung ist über grobes versickerungsfähiges Pflaster vorzunehmen.

Der Übergang zwischen privaten und öffentlichen Verkehrsflächen ist durch eine Entwässerungsrinne mit Ablauf zur Mulde 3 zu erstellen. Die Ausbildung aller Versickerungsanlagen sowie die Einhaltung von Mindestabständen zu Flurstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden hat nach ATV A 138 und dem Rd. Erl. des MURL vom 18.05.1998 zu erfolgen.

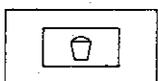
9. Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



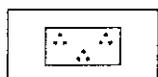
Öffentliche Grünfläche

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Zweckbestimmung:

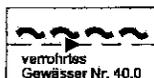
Kinderspielplatz



Parkanlage

10. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft

gemäß § 9 (1) 16 BauGB



Gewässer, verrohrt (mit Gewässernummer)

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

gemäß § 9 (1) 20, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB

Außerhalb des Bebauungsplangebietes werden folgende im Privateigentum befindliche und durch Grunddienstbarkeiten gesicherte Flächen als Sammelausgleichsflächen sämtlichen Baugrundstücken, Flächen für die Versorgung und Erschließungsanlagen zugeordnet:

- Gemarkung Ummeln, Flur 38, Flurstück 272, Teilfläche in einer Größe von 6.456 m², Art der Maßnahme: Umwandlung von Acker in Grünland.
- Gemarkung Ummeln, Flur 37, Flurstück 1871, Teilfläche in einer Größe von 113 m², Art der Maßnahme: Umwandlung von Acker in Grünland.
- Gemarkung Ummeln, Flur 37, Flurstück 1872, Teilfläche in einer Größe von 131m², Art der Maßnahme: Umwandlung von Acker in Grünland.
- Gemarkung Ummeln, Flur 37, Flurstück 1873, Teilfläche in einer Größe von 52m², Art der Maßnahme: Umwandlung von Acker in Grünland.

- Gemarkung Ummeln, Flur 37, Flurstück 1874, Teilfläche in einer Größe von 156m², Art der Maßnahme: Umwandlung von Acker in Grünland.
- Gemarkung Ummeln, Flur 38, Flurstück 239, Teilfläche in einer Größe von 2.176m², Art der Maßnahme: Umwandlung von Acker in Wald.
- Gemarkung Ummeln, Flur 38, Flurstück 240, Teilfläche in einer Größe von 2.654m², Art der Maßnahme: Umwandlung von Acker in Wald.
- Gemarkung Ummeln, Flur 38, Flurstück 241, Teilfläche in einer Größe von 2.852m², Art der Maßnahme: Umwandlung von Acker in Wald.
- Gemarkung Ummeln, Flur 38, Flurstück 212, Teilfläche in einer Größe von 7.068m², Art der Maßnahme: Umwandlung von Acker in Wald.

12. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB

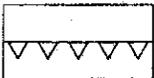


Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Bei Neubauten bzw. Nutzungsänderungen sind im Mischgebiet, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeteile, durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung - Anordnung der Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite, schalldämmte Außenwände, Dächer, Fenster, Decken) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohn- und Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in Erdgeschossen bis einschließlich Dachgeschossen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.



Durch die angrenzende gewerblich/industrielle Nutzung mit Lärm vorbelasteter Bereich.

14. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a, b BauGB

14.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

a) Vorgartenflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Buschkampstraße sind, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten (Vorgartenbereich). Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m und offene Stellplätze zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 40% der Vorgartenfläche befestigt wird.

Entlang der sonstigen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagen zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt wird. Nebenanlagen im Sinne des § 23 BauNVO sind innerhalb dieses Bereiches unzulässig.

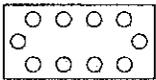
b) Bepflanzungsflächen

Die innerhalb des Gewerbegebietes entsprechend gekennzeichneten Flächen sind durchgängig zu bepflanzen. Diese Flächen dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz-, Lagerflächen oder zum Aufstellen von Werbeanlagen genutzt werden. Die Pflanzungen sollen das Gewerbegebiet landschaftsgerecht eingrünen und somit die Eingriffsfolgen ins Landschaftsbild mindern bzw. ausgleichen.

Die Pflanzungen sind im Zuge einzelner Baumaßnahmen durchzuführen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Die Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:

- heimische, standortgerechte Laubbäume mit ca. 20%-Anteil, Laubsträucher mit ca. 80%-Anteil,
- dichte Bepflanzung, Pflanzabstand zwischen und innerhalb der Reihen ca. 1m, Pflanzqualitäten: Heister und verpflanzte Sträucher,
- geeignete Gehölzarten: Stieleiche, Berg- und Spitzahorn, Winterlinde, Birke, Hainbuche, Eberesche, Hasel, Faulbaum, Salweide, Schneeball, Weißdorn, Hundsrose.



c) Begrünung der Stellplätze

Zusammenhängende Stellplatzflächen sind in regelmäßigem Raster zu begrünen. Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 8-14 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Baumarten wie z. B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Sand-Birke oder Rot-Buche zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 2,0 m x 2,0 m vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z. B. Efeu oder Raseneinsaat zu begrünen ist.

14.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

eingemessener, vorhandener und zu erhaltender Baum oder Baumgruppe

15. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

15.1 Gestaltungsfestsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete – WA - und Mischgebiete – MI -

Dachform

GD Zulässig sind geneigte Dächer, z.B. Satteldach, Pultdach, etc.

Dachneigung

z.B. 30°-45° zulässige Dachneigung, z.B. 30° bis 45°

Für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig. Dächer von nebeneinander stehenden Carports und Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von mind. 38° sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, wenn sie:

- als zusammenhängende Einzelanlage je Gebäudeeinheit bis zu einer Gesamtlänge von 40% der jeweiligen Trauflänge, gemessen in halber Gaubenfronthöhe,

- mit einem Abstand von mind. 1,50 m zum Ortgang,
- mit einem Abstand des Dachgaubenfußes bzw. des Randes von Dacheinschnitten zur Traufe von mind. 1,0 m, gemessen in der Dachschräge,
- mit einem Abstand des Randes von Dacheinschnitten zum First von mind. 2,0m errichtet werden.

Als Ausnahme sind Dachaufbauten und –einschnitte zulässig bis zu einer Gesamtlänge von 50% der jeweiligen Trauflänge, wenn sie als mehrere Einzelanlagen (mind. 2 Einzelanlagen) je Gebäudeeinheit errichtet werden und die Dachfläche dabei überwiegt.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn Sie nicht mehr als 60% der jeweiligen Dachflächen abdecken. Sie dürfen die zulässige Dachneigung um nicht mehr als 5% übersteigen.

Drempel

Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 1,0 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der OK-Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Außenkante der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bzw. von der nach Fertigstellung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließenden Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Baugrenze sind Hecken, bepflanzte Zäune und Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Gestaltung nebeneinander stehender Dachflächen

Die Doppelhäuser bzw. Hausgruppen müssen eine einheitliche durchgehende Dachneigung und Dachgestaltung aufweisen. Sie sind in Ihrer äußeren Gestaltung in Bezug auf Form, Material und Farbe der Wände und Dächer aufeinander abzustimmen.

Außenwandflächen

In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen

- von Doppelhäusern einheitlich auszubilden,
- von nebeneinander stehenden Garagen aufeinander abzustimmen und

- Nebenanlagen (z. B. Garagen) sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig wenn:

- sie an der Stätte der Leistungen angebracht werden,
- die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der Fassade übereinstimmt,
- je Fassadeneinheit unabhängig voneinander maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden,
- sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden,
- sie flach auf der Wand liegen und je Fassadeneinheit eine Größe von 1,50 qm, eine maximale Länge von 3,0 m und eine maximale Höhe von 0,75 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen (als Ausnahme sind im Mischgebiet – MI - Werbeanlagen mit einer Größe von 3,0 qm, einer maximalen Länge von 3,5 m und einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig),
- sie als Ausleger max. 0,5 qm nicht überschreiten, die Ausladung nicht mehr als 1,0 m beträgt und die Unterkante des Auslegers mindestens 3,0 m über dem Gehweg bzw. 4,5 m über der Fahrbahn liegt.

Werbeanlagen an Garagen und Nebengebäuden sowie Anlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Schaukästen und Warenautomaten dürfen nur angebracht werden, wenn die statische Funktion von Mauern und Pfeilern des Gebäudes optisch klar erkennbar bleiben. Falls es aus stadtgestalterischen Gründen notwendig ist, kann verlangt werden, dass sie mit der Gebäudefront bündig abschließen.

Anmerkung:

Eine Fassadeneinheit ist ein Teil der vertikalen Straßenraumbegrenzung, der auch innerhalb einer geschlossenen Gebäudefolge ablesbar sein muss. Die Fassadeneinheit wird durch das Breitenmaß des Gebäudes oder Gebäudeteils, seine vertikalen Außenkanten vom Boden bis zur Traufe und durch den Verlauf der Dachkanten begrenzt. Gliederungselemente sind Öffnungen und plastische Unterteilungen der Fassadeneinheit.

Dacheindeckungsmaterialien

In Angleichung an die vorhandene Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen sowie Metall verwendet werden. Die Dacheindeckungen sind in grauen bis anthrazitfarbenen bzw. roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Für flachgeneigte Dächer und Flachdächer ist eine Bedachung mit Kieseinstreuung oder eine Dachbegrünung zu verwenden.

15.2 Gestaltungsfestsetzungen für das Gewerbegebiet – GE(N) -

Fassadengestaltung

Glänzende Materialien, wie z. B. keramische Fliesen oder reflektierende Fassadenteile / Baumaterialien sind als Oberflächenmaterial unzulässig.

Grelle Farbtöne, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Gestaltung des Ortsbildes beeinträchtigen, sind unzulässig.

Dachform / Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15°, sowie Sonderdachformen (z. B. Shed- oder Pultdächer) mit einer maximalen Dachneigung von 25°.

Werbeanlagen

Zulässig sind:

- Werbeanlagen auf den Fassadenflächen. Die Fläche der Werbeanlage darf maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen, wobei die Höhe jeder Einzelwerbeanlage am Gebäude das Maß von 2,0 m nicht überschreiten darf. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen. Es sind nur zwei Werbeanlagen pro Gesamtfassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt ist, zulässig.
- Werbeanlagen als Ausleger, wenn die Fläche des Auslegers 1m² nicht überschreitet, die Ausladung nicht mehr als 1 m beträgt, und die Unterkante des Auslegers mindestens 3,0m über dem Gehsteig bzw. 4,5m über der Fahrbahn liegt.
- Werbeanlagen als freistehende Anlagen auf den Grundstücksflächen der Gewerbegebiete, wenn sie in einer Höhe bis zu max. 5,0 m über dem Gelände (z. B. an Masten, an Seilen) errichtet werden, wobei das Format der Werbefläche eine Länge von max. 3,0m und eine Breite von max. 2,0m nicht überschreiten darf. Es sind nur zwei Einzelanlagen pro Betriebseinheit zulässig. Im Gewerbegebiet sind soweit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind insgesamt maximal 6 freistehende Werbeanlagen zulässig.
- Belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes.

Unzulässig sind:

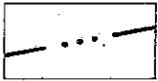
- Werbeanlagen, wenn sie auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen, sowie architektonisch bedeutsame Gebäudegliederungen überschneiden,
- Werbeanlagen auf den Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innen beleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben,

- Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen, die die Verkehrssicherheit an der Krackser Straße beeinträchtigen können.

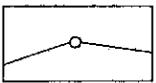
Einfriedigungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen als Maschendrahtzäune und Metallgitterzäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig, sofern der vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

1.5 Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



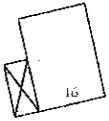
vorhandene Flurgrenze



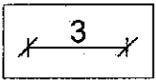
vorhandene Flurstücksgrenze

637

Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude mit Hausnummer



Bemaßung in Metern



zu beseitigender Baum oder Baumgruppe



vorhandener Brunnen

BR A 29

Übersicht Flächen:

Flächenbilanz	ha
Gemischte Bauflächen	ca. 1,76
Wohnbauflächen	ca. 1,47
Gewerbliche Bauflächen	ca. 1,26
Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,55
Grünflächen	ca. 0,15
Verkehrsflächen	ca. 1,73
Summe	ca. 6,92

Anzahl der Wohneinheiten:

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: ca. 40
Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten: ca. 75